



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Verhaltener Grundstücksmarkt mit schwach positiver Preisentwicklung – nur Preise für landwirtschaftliche Flächen fallen auf das Niveau 2005 zurück

5% geringere Umsatzzahlen kennzeichnen den Oberbergischen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2009. Der Preisumsatz ging im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 16% zurück auf 145 Mio. Euro, während der Flächenumsatz leicht um 2% auf 750 Hektar anstieg.

Die Preise für freistehende **Einfamilienhäuser** stiegen leicht an und liegen zz. bei 148.000 Euro. Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wird natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt. Jüngere Objekte (Baujahr 1995 bis 2006) wurden durchschnittlich mit 174.000 Euro, Immobilien der Baujahresgruppe 1950 bis 1974 mit 130.000 Euro und Objekte der Baujahrsgruppe 1921 bis 1949 mit 136.000 Euro gehandelt.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bestätigten mit 144.000 Euro das Vorjahresniveau, während **Reihenhäuser** mit 138.000 Euro darüber lagen.

Für **Eigentumswohnungen** ist allgemein eine Preissteigerung von 4% bei Gebrauchsimmobilen und 6% bei Neubauimmobilen zu verzeichnen. Für gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einer mittleren Wohnfläche von 73 m² beträgt der Durchschnittswert rd. 73.000 Euro. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung mit 87 m² Wohnfläche stieg von rd. 160.000 Euro in 2008 auf rd. 170.000 Euro. Die Spanne beträgt hier je nach Lage und Ausstattung 1.680 bis 2.230 Euro je m²-Wohnfläche. Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung stark abhängig von der Lage, dem Baujahr und der Ausstattung.

Im ersten Halbjahr 2009 wurde rd. 25% weniger **Bauland** veräußert als im gleichen Vorjahreszeitraum. Ein Rückgang der Preise ist jedoch nicht feststellbar; sie liegen weiterhin auf dem Niveau von 2008.

Der relativ starke Preisanstieg von **landwirtschaftlichen Grundstücken** in 2008 setzte sich im ersten Halbjahr 2009 nicht fort. Der Durchschnittspreis für Grünland und Acker fiel wieder auf 1,05 bis 1,10 Euro/m², was dem Niveau der Jahre 2004 - 2006 entspricht. Für gemischt genutzte Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft bestätigt sich mit 1,05 Euro/m² der Wert von 2008. Insgesamt wurden in diesen bei-

den Teilmärkten in den ersten 6 Monaten rd. 2,7 Mio. Euro (+2%) umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 216 Hektar (-4%).

Das Preisniveau für **forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** entwickelte sich bisher uneinheitlich. Während die Durchschnittswerte für Kahlschläge und Laubwälder rückläufig sind, stiegen die Werte für Misch- und Nadelwälder an. Aktuell betragen die Durchschnittswerte für Kahlschlag 0,30 Euro/m², für Laubwald 0,80 Euro/m², für Mischwald 1,05 Euro/m² und für Nadelwald 1,10 Euro/m². Natürlich sollte bei allen Waldarten ein Augenmerk auf den Bestand gelegt werden und ggf. eine Einzelbewertung vorgenommen werden.

Die Anzahl der durch **Zwangsversteigerung** übertragenen Grundstücke liegt mit 76 Beschlüssen exakt auf Vorjahresniveau. Der Geldumsatz liegt jedoch mit 6,6 Mio. Euro ca. 14% unter den Zahlen des Vorjahres.

Weitergehende Informationen oder Auswertungen sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, telefonisch unter 02261-886230 zu erfragen. Weitere Zahlen zum Oberbergischen und Nordrheinwestfälischen Grundstücksmarkt findet man unter www.gutachterausschuss.nrw.de .